



Specialplaceringsfond **Fennica Tomter** 3/2020

Finlands första specialplaceringsfond som fokuserar på affärstomter

- Ett enkelt sätt att investera direkt i kassaflödet från fastighetsinnehav
- Direkta placeringar i affärslokaler och -tomter är på grund av storlek och värde i allmänhet tillgängliga endast för institutionella investerare eller som andelar via kapitalinvesteringsfonder, vilka vanligtvis kräver ett stort investeringskapital

Tomtinvesteringar ger en god och stabil hyresintäkt

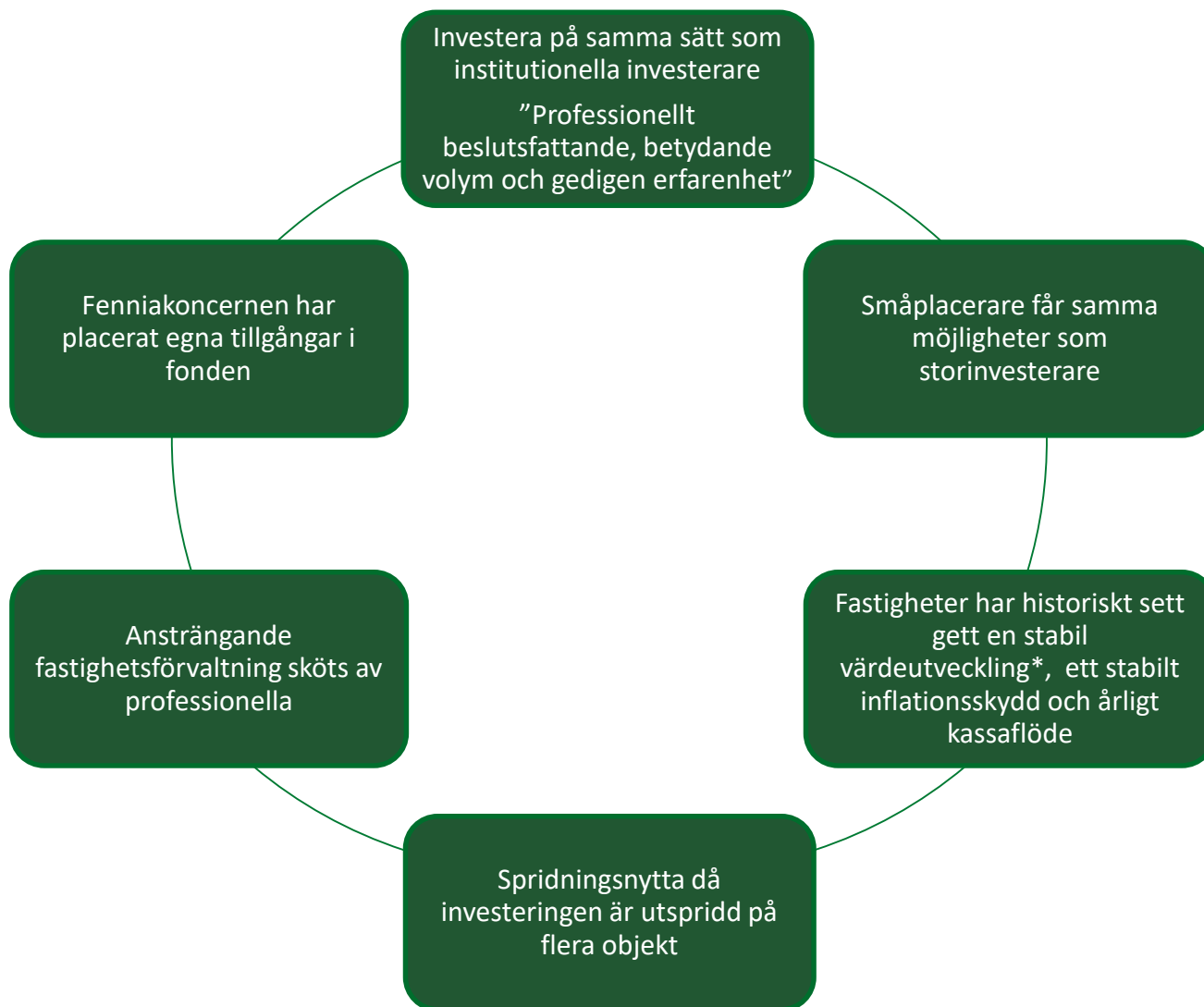
- Tomtinvesteringar erbjuder en långsiktig, förutsebar och stabil hyresintäkt
- Stabilt årligt kassaflöde för andelsägaren
- Fondens långsiktiga avkastningsmål för investerarna efter kostnader är 5–6 %*

Lång erfarenhet – 136 år av sakkunskap

- Fennia Kapitalförvaltning Ab ansvarar för förvaltningen av fonden samt för fondens portföljförvaltning och försäljning
- Fennia genomförde sin första fastighetsaffär redan på 1890-talet
- Fondens verksamhet övervakas av Finansinspektionen

*) Exkl. eventuella försäljningsvinster från fastigheter, avkastning på fondnivå, långfristigt mål (minst 5 år). Avkastningsmålet utgör inte någon garanti för den framtida avkastnings- eller värdeutvecklingen

Varför investera?



Grunduppgifter om fonden

Namn:	Specialplaceringsfond Fennica Tomter
Form:	Öppen specialplaceringsfond
Målland:	Finland
Placeringsobjekt:	Fastigheter eller fastigheter som ska byggas (tomter och andra markområden) som lämpar sig för affärs- och/eller bostadsbyggande (inkl. hotell och fritidsbostäder) samt aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag som ansluter sig till tomterna eller är fristående från dessa. För likviditetshanteringen kan fonden även investera i likvida placeringar som stadgarna tillåter.
Främmande kapital:	max. 50 %
Minimiinvestering:	2 000 EUR
Andelsserier:	A-serie från 2 000 EUR, B-serie från 500 000 EUR, C-serie från 5 000 000 EUR
Teckningar:	Varje kvartal med 3 mån. intervall, fyra gånger om året
Inlösen:	1–2 gånger per år (i A-serien två gånger per år, i B- och C-serien en gång per år)
Avkastningsmål:	5–6 % årlig avkastning på fondnivå, på lång sikt
Vinstutdelning:	En gång per år. Årligen utdelas 75–100 % av den realiserade avkastningen
Investeringshorisont:	Rekommenderad investeringstid minst 5–10 år
Periodisering av kostnader:	Periodisering av handels- och finansieringskostnader max. 5 år
Riskklass:	Riskklass 2
Spridning:	För den strategienliga allokeringen redogörs senare. Storleken på en enskild investering har begränsats till 20 % av fondens totala tillgångar (GAV). Likaså har en enskild hyresgästs andel begränsats till 20 % av totalhyrorna.
Förvaltningsarvode:	0,5–0,9 % av värdet på tillgångarna (NAV), beroende på andelsserie
Teckningsarvode:	0,5–1,0 % av NAV, beroende på andelsserie
Inlösningarsvode:	Stegvis sjunkande, från år 10 framåt 1 %, betalas till fonden
Avkastningsbundet arvode:	20 %, över 6 % av avkastningen (enligt high watermark-principen)

Fondens investeringsstrategi

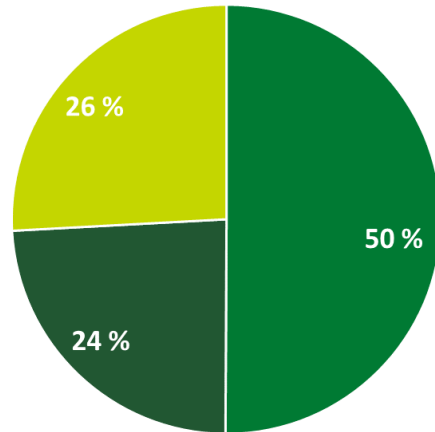
		Andel av portföljen
Objektens läge	Huvudstadsregionen och kranskommunerna	50–100 %
	Stora städer (mer än 100 000 invånare)	0–50 %
	Små städer (mindre än 100 000 invånare)	0–30 %
Investeringarnas fördelning	Investeringstomter och markområden	80–100 %
	Bostäder och lägenheter	0–20 %
Investeringstomternas och markområdenas fördelning	Bebyggda affärstomter (lågriskobjekt)	0–100 %
	Bebyggda affärstomter (högriskobjekt)	0–20 %
	Obebyggda affärstomter	0–30 %
	Obebyggda bostadstomter	0–30 %
	Bebyggda bostadstomter	0–30 %

- Fastighetsinvesteringarna sprids ut vad gäller läge, användningssyfte och hyresgäster
 - Det är möjligt att tillfälligt avvika från investeringsallokeringen i samband med att portföljen sammanställs, ändras och upplöses
- På anskaffningen av ett enskilt objekt inverkar dess likviditet samt andel av investeringstillgångarna
 - Storleken på en enskild fastighetsinvestering har inte fastställts, men enligt strategin får inte ett enda objekt vara större än 20 % av fondens värde
- Enligt lagen om fastighetsfonder får max. 20 % av markområdena vara utvecklingsprojekt
- Enligt strategin ska fonden ha cirka 3 % likvida medel av fondens totalvärdet

Fondens fastighetsportfölj

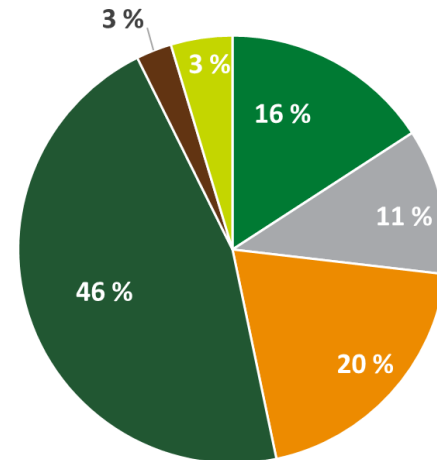
3/2020

Geografisk fördelning



- Huvudstadsregionen
- Stad >100 t invånare
- Stad < 100 t invånare

Investeringarnas fördelning



- Obebyggda bostads- och fritidstomter
- Bebyggda bostads- och fritidstomter
- Obebyggda affärstomter
- Bebyggda affärstomter (lågriskobjekt)
- Bebyggda affärstomter (högriskobjekt)
- Bostäder och lägenheter

- Fonden äger 21 tomter och 10 bostadslägenheter (3/2020)
- Markhyresavtalen har en lång maturitet, i genomsnitt 79,1 år (3/2020)
- Fondens samtliga tomter och markområden är uthyrda

Fondens fastighetsportfölj

3/2020

Tomter	Stad	Tomte kategori		Förvärvats till fonden
Hämeenkatu 4	Tammerfors	Affärstomte	Bebyggda affärstomter (lågriskobjekt)	9 / 2017
Gördelgatan 1	Helsingfors	Affärstomte	Bebyggda affärstomter (lågriskobjekt)	9 / 2017
Härkävehmaankatu 4	Hyvinge	Affärstomte	Bebyggda affärstomter (lågriskobjekt)	11 / 2017
Pisterinniementie 2	Sotkamo	Bostads- och fritidstomter	Bebyggda bostads- och fritidstomter	12 / 2017
Valtakatu 35	Rovaniemi	Bostads- och fritidstomter	Obebyggda bostads- och fritidstomter	12 / 2017
Katinkullantie 19	Sotkamo	Bostads- och fritidstomter	Obebyggda bostads- och fritidstomter	2 / 2018
Katinkullantie 19	Sotkamo	Bostads- och fritidstomter	Bebyggda bostads- och fritidstomter	2 / 2018
Punakiventie 19	Helsingfors	Bostads- och fritidstomter	Obebyggda bostads- och fritidstomter	5 / 2018
Sturenkatu 27	Helsingfors	Affärstomte	Bebyggda affärstomter (lågriskobjekt)	5 / 2018
Riistatie 1	Rovaniemi	Bostads- och fritidstomter	Obebyggda bostads- och fritidstomter	5 / 2018
Uutistie 1 ja Uutistie 3d	Vanda	Affärstomte	Obebyggda affärstomter	6 / 2018
Uutistie 3a	Vanda	Affärstomte	Obebyggda affärstomter	6 / 2018
Paanakedonkatu 16-18	Björneborg	Affärstomte	Bebyggda affärstomter (lågriskobjekt)	6 / 2018
Isonpellontie 7-9	Helsingfors	Affärstomte	Bebyggda affärstomter (lågriskobjekt)	7 / 2018
Paperitehtaankatu 9	Jyväskylä	Affärstomte	Obebyggda affärstomter	9 / 2018
Snellmaninkatu 12	Villmanstrand	Affärstomte	Bebyggda affärstomter (högriskobjekt)	2 / 2019
Rautatienkatu 1 C	Uleåborg	Bostads- och fritidstomter	Obebyggda bostads- och fritidstomter	4 / 2019
Rautatienkatu 1 B	Uleåborg	Bostads- och fritidstomter	Obebyggda bostads- och fritidstomter	6 / 2019
Katriinantie 3	Vanda	Affärstomte	Obebyggda affärstomter	6 / 2019
Kaivokselantie 9	Vanda	Affärstomte	Bebyggda affärstomter (lågriskobjekt)	3 / 2020

Bostadslägenheter

Antal av lägenheter	10
Städer	Helsingfors (6 st.), Joensuu (2 st.), Åbo (1 st.), Lahtis (1 st.)

- KHK-värdet på fondens fastighetsportfölj uppgår till 67,5 mn € (3/2020)
- Fastighetsportföljens hyresintäktsnivå ca 4,9 % p.a (3/2020)

Placera tillsammans med storinvesterare

- Fennia är fondens grundare och har också grundat fondens inledande portfölj för överlåtelse
- Fonden har väckt brett intresse också bland andra institutionella investerare, bl.a. Rundradions pensionsstiftelse, Apotekens Pensionskassa, Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo och Valios pensionskassa
- Fondens viktigaste investeringsbeslut (över 5 miljoner euro) fattas i fondens ledningsgrupp och apport- och närståendeaffärer behandlas alltid i Fennia Kapitalförvaltning Ab:s styrelse.
- Fondens kostnadsstruktur är effektiv tack vare mängden fastighetstillgångar som Fennia Kapitalförvaltning förvaltar
- Beslutsfattandet grundar sig på yrkesmässig kunskap, likaså förvaltningen av fastighetstillgångarna.



Exempel på hur fondens avkastning fastställs

Investering	Nivån på avkastningen av tomthyror i allmänhet (% p.a.)
Bostadstomter	4,0–8,0
Företagstomter	4,0–7,0
Bostäder	3,0–5,0

Fondens kostnader*

Förvaltningsarvode (beroende på serie, av NAV)
Fondens övriga avgifter (för alla serier, av GAV)

Beräkningen innehåller en uppskattning av avkastningen i genomsnitt (% p.a.)

4,5
5,0
4,0

Uppskattning i genomsnitt (% p.a.)

0,5–0,9
0,3–0,8

Avkastningsmål
5–6 %



* Se kostnadsfördelningen s. 17

Exempel på skuldens inverkan, finansieringens pris 2 %

Rahaston sijoitusten	Velkavivun vaikutus rahaston tuotolle				
Tuotto	LTV 10%	LTV 20%	LTV 30%	LTV 40%	LTV 50%
3 %	3,1 %	3,3 %	3,4 %	3,7 %	4,0 %
4 %	4,2 %	4,5 %	4,9 %	5,3 %	6,0 %
5 %	5,3 %	5,8 %	6,3 %	7,0 %	8,0 %
6 %	6,4 %	7,0 %	7,7 %	8,7 %	10,0 %

Exempel på skuldens inverkan, finansieringens pris 3 %

Rahaston sijoitusten	Velkavivun vaikutus rahaston tuotolle				
Tuotto	LTV 10%	LTV 20%	LTV 30%	LTV 40%	LTV 50%
3 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
4 %	4,1 %	4,3 %	4,4 %	4,7 %	5,0 %
5 %	5,2 %	5,5 %	5,9 %	6,3 %	7,0 %
6 %	6,3 %	6,8 %	7,3 %	8,0 %	9,0 %

LTV = Loan to Value, beloppet av främmande kapital

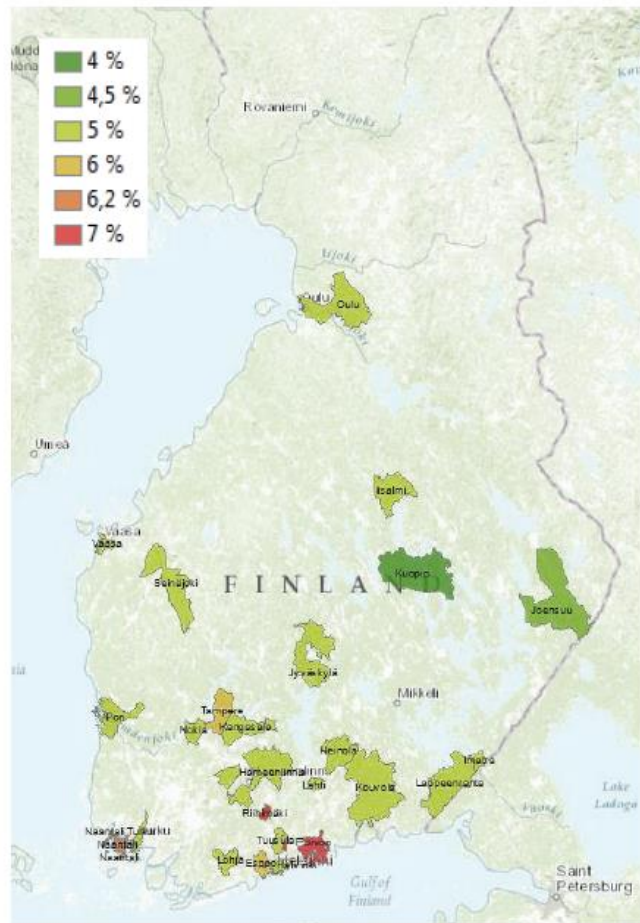
Tryggt hyresavtal

- Hyresgästen är ett fastighetsbolag (eller byggnadens ägare, om det är fråga om en direktägd fastighet)
- Hyresavtalen är i huvudsak långa, **målet 50–100 år**
- Hyresgaranti på marknadsvillkor, **motsvarar en hyra för ca 1,5–3 år**. Ger trygghet vid eventuella betalningsstörningar
- Utgångspunkten är att **värdet på byggnaden** på det markområde som införskaffas **ska vara betydande**, cirka tredubbelt i förhållande till markområdet
- Tomten köps till marknadspris. Hyran är cirka 4,0–6,0 %
- Avtalshyran är indexbunden
- Utgångspunkten är att hyresgästen bär avtalets kostnadsrisk (bl.a. fastighetsskatt och -försäkring betalas vanligtvis av hyresgästen)
- Avtalen inkluderar återköpsrätt. Återköpspriset är typiskt bunden till värdestegringen.

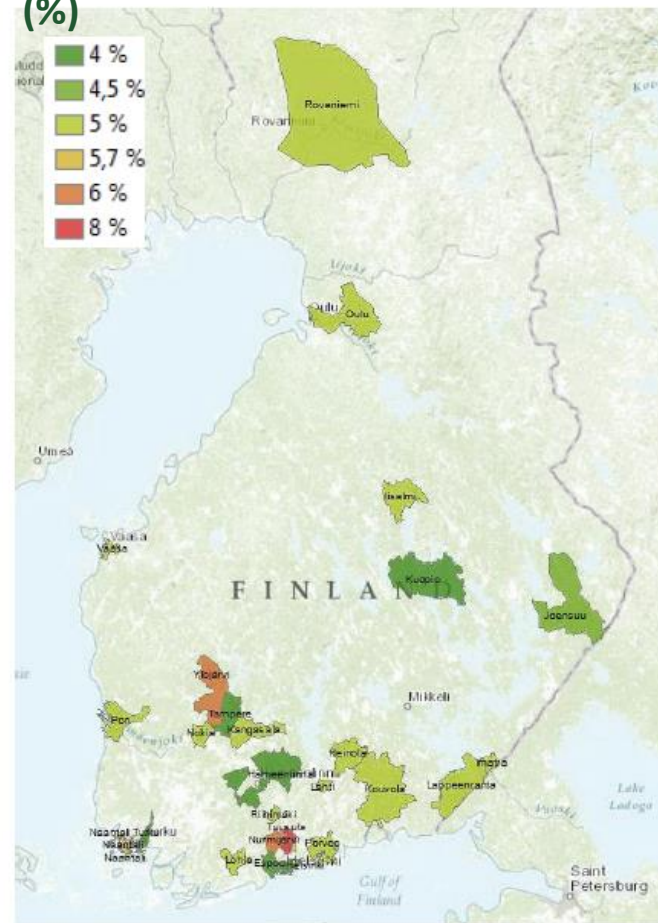


Företags- och bostadstomternas hyresnivåer

Företagstomternas hyresnivåer



Bostadstomternas hyresnivåer (%)



Källa: Newsec 2015

Eventuella riskfaktorer och hur man bereder sig för dem

Risk förknippad med hyresbetalning

- För skyddande av investeringen köps tomter, där värdet på den byggnad som finns på tomten är minst tredubbel i förhållande till tomtens värde
- Om hyran inte betalas, är tomtägaren ansvarig för byggnaden
- Kortvarig risk förknippad med hyresbetalningen vid insolvens. För sådana situationer innehåller avtalet en hyresgaranti

Risk för räntehöjning

- En rejäl räntehöjning minskar nettoavkastningen, även om avtalens inflationsskydd och låneavtalens ränteskydd bromsar upp höjningens inverkan.
- Fonden kan också alltid bedöma nivån på den tillämpade skuldsättningsgraden och vid behov göra justeringar i den
- Räntorna stiger i allmänhet med anledning av realiserad inflation eller inflationsförväntningar Hyresindexvillkoret ger skydd mot detta

Risk för förändringar i tomtens värde

- Olika faktorer som kan orsaka realisering avv risken: planläggning, förorening, naturkatastrof, höjning av avkastningskravet, politisk eller geopolitisk risk.
- Genom omsorgsfull förhandsanalys och Due Diligence strävar man efter att minimera riskerna

Fondens portföljförvaltningsteam



Elina Puhakainen,

(DI) ansvarar som fondförvaltare för specialplaceringsfond Fennica Tomter samt för låneförhandlingar och ordnandet av främmande kapital för Fennia Kapitalförvaltnings fastighetskunder. Hon har över 15 års erfarenhet av fastighetsaffärsverksamhet och dess olika delområden. Puhakainen har tidigare fungerat som fondförvaltare för fonden Fennica Fastigheter I och som analytiker i olika fastighetsfonder, som kapitalförvaltare har hon ansvarat för internationella fastighetsinvesteringar samt deltagit i ledningsgruppsarbetet i bl.a. fastighetsfonder.



Niklas Sopanen,

(ekon. mag.) fungerar som business controller för Fennia Kapitalförvaltning med ansvar för Fennia-specialplaceringsfondernas ekonomiförvaltning och rapportering. Han har nästan åtta års erfarenhet av revisorsuppgifter och ekonomisk fastighetsförvaltning. Sopanen har tidigare arbetat som expert på revision och ekonomisk konsultation.



Ville Yrjölä,

(Ekon. mag.) är direktör för Fennia Kapitalförvaltnings fastighetsfonds affärsverksamhet. Han har över 10 års erfarenhet av fastighetsfonder och 20 års erfarenhet av olika uppgifter inom ekonomiförvaltning. Tidigare har Yrjölä arbetat som bl.a. revisor, controller och verkställande direktör för ett fondbolag.

Fondens portföljförvaltningsteam



Heidi Ketolainen,

(jur. kand., pol. kand., vicehäradshövding) fungerar som Fennia Kapitalförvaltnings direktör för förvaltning och juridiska ärenden och hon ansvarar också för juridiken i anslutning till Fennica-specialplaceringsfonderna. Hon har drygt 15 års erfarenhet av att sköta juridiska ärenden inom fastighetsaffärsverksamhet. Tidigare har Ketolainen bl.a. arbetat med advokatuppgifter, varit ansvarig jurist för ett byggföretags gryndarentreprenad samt deltagit i bildandet och skötseln av fonder i form av bostadstomter.



Timo Valkama,

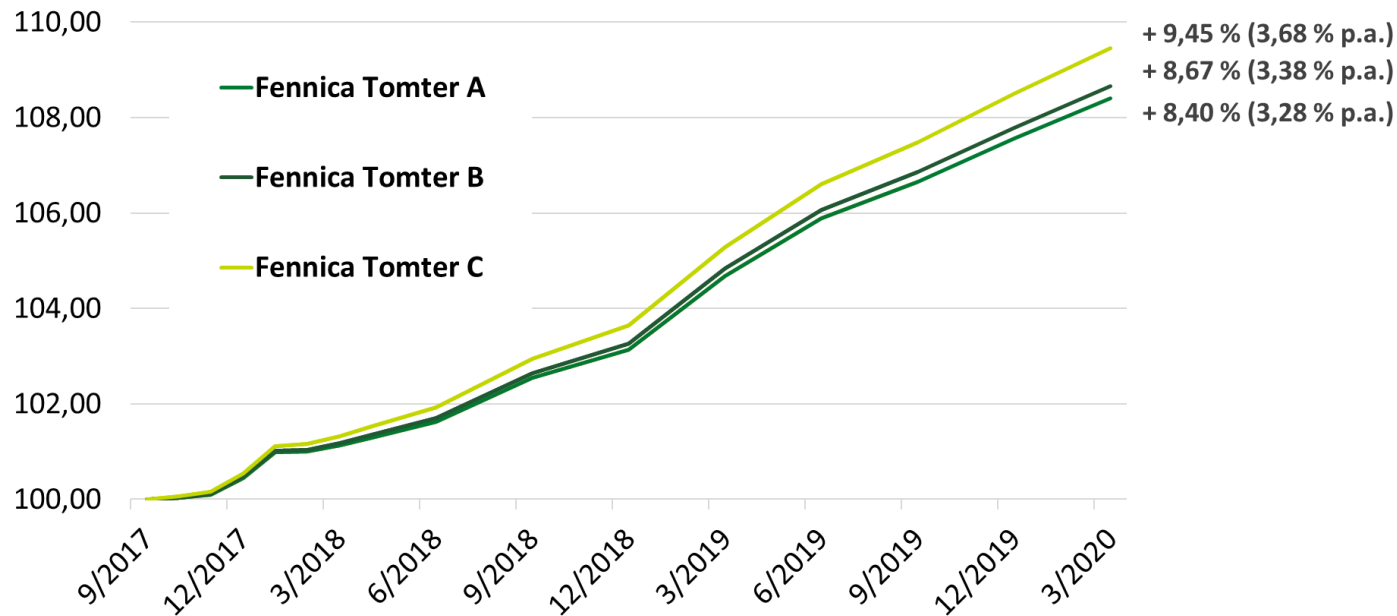
(Juris kand., vicehäradshövding) arbetar som Fennia Kapitalförvaltnings jurist och ansvarar för Fennica-specialplaceringsfondernas juridik. Valkama har över sju års erfarenhet av fastighetsinvesteringar samt av juridiken inom byggbranschen. Valkama har tidigare arbetat med projektutveckling och som transaktionsansvarig jurist i ett börsnoterat byggbolag samt i expertuppgifter vid en advokatbyrå.



Timo Vasa, Fennia Fastighets Ab,

(Bygg. ing., certifierad byggingenjör, fungerar som byggchef för Fennica-specialplaceringsfonderna och ansvarar för underhållet av de fastigheter som ingår i fonden. Han har över 20 års erfarenhet av motsvarande uppgifter i olika företag.

Fondandelarnas avkastningsutveckling



Avkastning	A	B	C
3 mån	0,8 %	0,8 %	0,9 %
6 mån	1,7 %	1,7 %	1,9 %
12 mån	3,7 %	3,8 %	4,1 %
2020 YTD	0,8 %	0,8 %	0,9 %
2019	4,3 %	4,4 %	4,7 %
2018	2,7 %	2,8 %	3,1 %
Avkastning sedan starten	8,4 %	8,7 %	9,5 %
Avkastning sedan starten (p.a.)	3,3 %	3,4 %	3,7 %
Volatilitet (p.a.)	0,9 %	0,9 %	0,9 %

Fondens värdeberäkning görs varje kvartal och följande värdeberäkningstidpunkter är 30.6.2020 och 30.9.2020. Andelsseriernas avkastningsdifferenser kan förklaras med skillnaderna i förvaltningsarvodena, vilka räknas utifrån nettovärdet (NAV) i avkastningstabellen och värdeutvecklingsgrafnen beaktas fondens årliga utdelning utan eventuell förskottsinnehållning/skatt (år 2019 var avkastningen (100 % / 2,1 mn €) ca 3,0 procent på det sysselsatta kapitalet i fonden vid tidpunkten för utdelning av avkastningen (3/2020)). En historisk avkastning är inte en garanti för den framtida avkastningen. Placeringens värde kan stiga eller sjunka i framtiden.



Bilagor

Fondens arvodesstruktur

Serie	Investering (EUR)	Teckningsarvode av NAV	Förvaltningsarvode av NAV	Inlösningsarvode (inlösningsstidpunkten)					Avkastningsbundet arvode
				1. År	2. År	3. År	4–9 År	10–X År	
A	Från 2 000	1,00 %	0,90 %	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	20 % av en avkastning på över 6 %
B	Från 500 000	0,80 %	0,80 %	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	20 % av en avkastning på över 6 %
C	Från 5 000 000	0,50 %	0,50 %	5 %	4 %	3 %	2 %	1 %	20 % av en avkastning på över 6 %

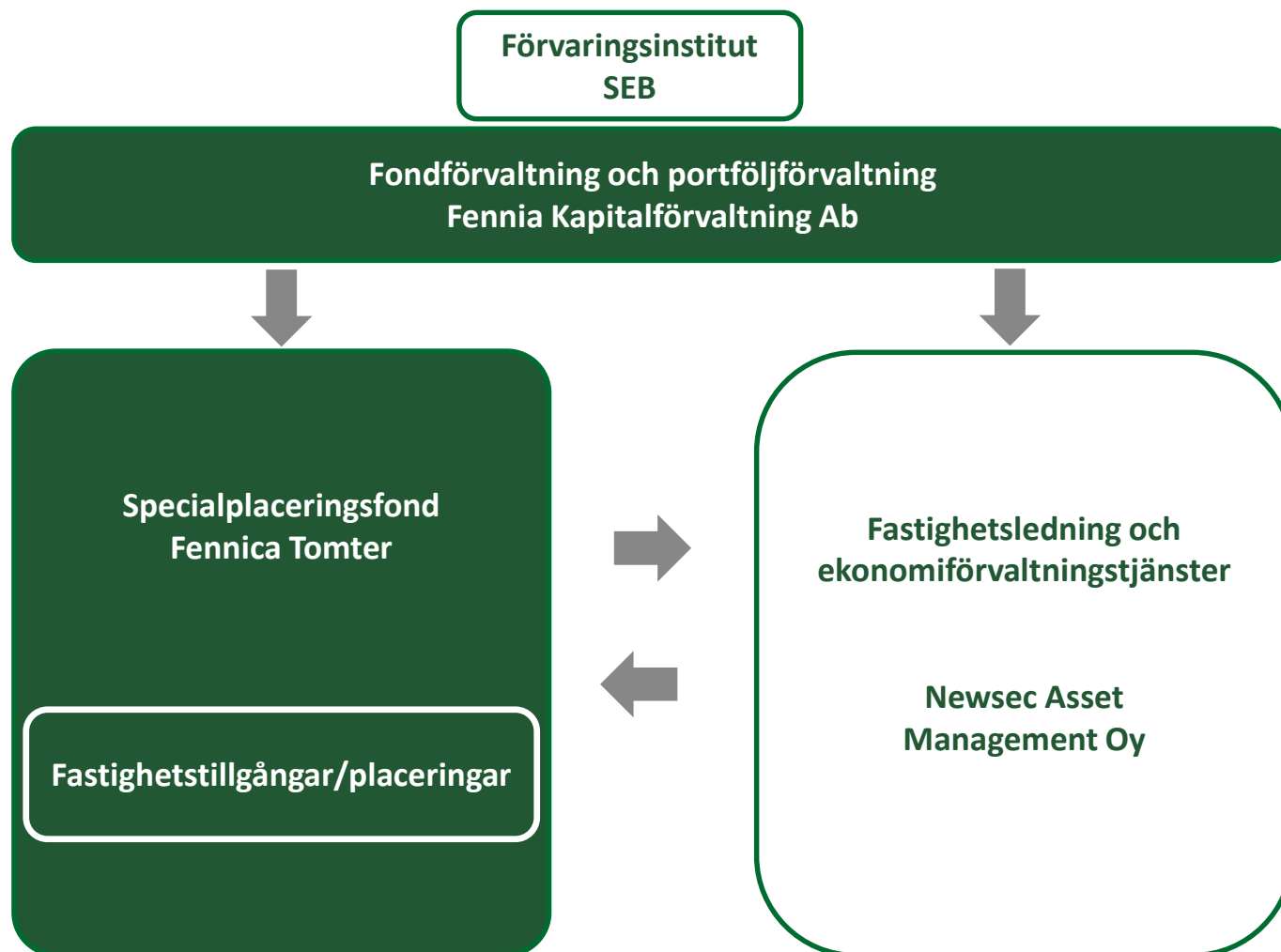
Av avkastningsbundet arvode*

- Avkastningsbundet arvode uppbärs utifrån fondens avkastning under kalenderåret
- Det avkastningsbundna arvodet är 20 % av den andel av fondens totalavkastning som överstiger 6,0 % (räknas av NAV-värdet)
 - För att skydda investeraren i en miljö med mycket exceptionella värdefluktuationer används ett tvåårigt rullande maximivärde för det avkastningsbundna arvode som uppbärs. Maximiarvodet för ett granskningsårs del är 20 % av den avkastning som räknats från ingången av det föregående kalenderåret
 - Beroende på vilket som är mer gynnsamt för investeraren uppbärs den mindre summan av följande: normalt avkastningsbundet arvode eller 20 % av den totala avkastningen under två år

* Närmare beskrivning av fondens arvoden finns i det Fondprospekt som gäller vid respektive tidpunkt. Prospektet finns tillgängligt på Fennia Kapitalförvaltning Ab:s webbplats.

Fennica Tomter-specialplaceringsfondens verksamhetsprincip

VERKSAMHETEN MOTSVARAR PLACERINGSFONDERNAS FÖRVALTNINGSSTRUKTUR



Fennia Kapitalförvaltning Av har lagt ut Specialplaceringsfond Fennica Tomters fastighets- och ekonomiförvaltningstjänster på Newsec Asset Management Oy. Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ) Helsingforsfilialen

Kostnadsfördelning

KOSTNADSEXEMPEL

Fondens och fastighetsaktiebolagets kostnader

- Fastighetens underhållskostnader/bolagsvederlag
- Kostnader i anslutning till anskaffning och försäljning
- Fastighetsskatt, om de inte ankommer på hyresgästen att betala
- Fondens kostnader för främmande kapital (räntekostnader osv.)
- Bokföring och revision av fastighetsobjekten
- Fondens revision
- Kostnader för utvärdering som görs av en certifierad fastighetsvärderare
- Grundförbättringar (behovet aktiveras i balansräkningarna)
- Övriga kostnader i anslutning till fastighetsinnehavet
- Arvoden som tas ut av förvaringsinstitutet
- Bostadsförmedlingsarvoden, annons- och reklamkostnader
- Due Diligence- och rådgivningskostnader samt andra kostnader

Fennia Kapitalförvaltning Ab:s kostnader

- Kostnader för portföljförvaltning (löner, uppföljning av fastighetsbeståndet, analys av nya objekt och marknadsuppföljning)
- Värdeberäkning och kostnader för upprätthållande av andelsregister
- Ordlandet och övervakningen av portföljförvaltningen
- Riskhantering
- Andra förvaltningskostnader

*) Kostnadsfördelningen är inte uttömmande, utan avsedd som riktgivande

Exempel på fördelarna för tomtens säljare

- Ursprunglig fastighetsavkastning t.ex. 7 %
- Tomtens hyra t.ex. 5–6 %
- Genom att sälja tomter befriar säljaren typiskt kapital för annan investeringsverksamhet eller för utvecklande av den aktuella fastigheten

+ Avkastningen effektiveras

+ Värderingsdifferensen ger normalt tilläggsnytta

+ Kapital frigörs för annan verksamhet

+ Möjlighet att lätta upp balansräkningen



Fennia Kapitalförvaltning Ab:s styrelse har bedömt branschrisk, risken förknippad med placeringsobjektet, den geografiska risken, risken förknippad med uthyrningsverksamheten, marknadsrisken, den operativa risken, likviditetsrisken, finansieringsrisken, motpartsrisken och risken för force majeure samt fastställt ändamålsenliga och effektiva arrangemang, förfaranden och tekniker, med hjälp av vilka Fennia Kapitalförvaltning Ab, som ansvarar för Fondens administration, i realtid kan hantera riskerna förknippade med Fonden samt säkerställa sig om att de gränser som fastställs för totalrisken i lagen om placeringsfonder och placeringsfondens stadgar iakttas.

Branschrisk

Med branschrisk avses på vilket sätt hyresgästernas branschutveckling i Fondens fastighetsobjekt (tomter och andra markområden) inverkar på fondandelens värde. Branschrisk hanteras genom att i spridningen av Fondens investeringsobjekt beakta bland annat det ömsesidiga förhållandet mellan markområden och bostäder samt markområdenas användningssyfte. Även iakttagandet av investeringsstrategin i placeringsverksamheten och övervakningen av att den iakttas utgör det väsentligaste sättet att också hantera branschrisk. Till hanteringen av branschrisk hör också att förutse de följder som orsakas av det allmänna läget på fastighetsfondsmarknaden eller marknadens anseende.

Risk i anslutning till investeringsobjektet

Med risk i anslutning till investeringsobjektet avses en betydande nedgång i värdet på en tillgångspost som orsakas av att egenskaperna hos Fondens fastighetsobjekt (tomt, annat markområde, bostads- eller fastighetsaktiebolagsaktie) försvagas. Portföljen kan bestå av en eller flera fastigheter eller av fastighetsinvesteringar i anslutning till fast egendom, vilket innebär att händelser som gäller en enskild fastighet eller ett enskild fastighetsvärdepapper i betydande grad kan inverka på fondens avkastning.

Geografisk risk

Med geografisk risk avses risken förknippad med Fondens fastighetsinvesteringar inom ett visst geografiskt område, vilket innebär att de ekonomiska förhållandena i investeringssubjektets geografiska område kan ha betydande och oförutsedd inverkan på avkastningen och likviditeten av Fondens investeringar. Majoriteten av Fondens investeringar ska placeras i fastigheter i Finland eller i fastighetsvärdepapper som hänför sig till sådana fastigheter. De ekonomiska och politiska förhållandena i Finland har således en betydande inverkan på avkastningen och likviditeten av Fondens investeringar. Fonden kan placera sina tillgångar utan begränsningar på olika områden i Finland. Den geografiska risken minskas genom att diversifiera investeringarna geografiskt i Finland i enlighet med strategin. Risken minskas också av att Fondens fastighetsinvesteringar i huvudsak finns i stora städer och tillväxtcentra.

Risk förknippad med uthyrningsverksamheten

Med risk förknippad med uthyrningsverksamheten avses risk för att Fonden inte lyckas hyra ut de förvärvade tomterna, andra markområden eller lägenheter som förvaltas med hjälp av bostads- eller fastighetsaktiebolagsaktier eller andra lokaler, eller att dessa inte kan hyras ut till förväntad hyresnivå. Beträffande alla fastighetsinvesteringar utgör eventuella störningar i hyresbetalningen en del av risken förknippad med uthyrningsverksamheten och störningar utgör även en likviditetsrisk. Störningarna utgör också en del av likviditetsrisken. Uthyrningen av tomter och andra markområden sker vanligtvis genom ett långvarigt hyresavtal vid förvärvstidpunkten, vilket innebär att riskerna förknippade med uthyrningsverksamheten till sin natur är avtalstekniska och/eller ansluter sig till att ett avtal avbryts innan avtalstiden löper ut. Fonden bedömer och beaktar risken förknippad med uthyrningen av investeringsobjektet redan vid förvärvstidpunkten.

Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses risk för förlust som hänför sig till Fonden och som beror på växlingar i marknadsvärdet på Fondens investeringsobjekt. Växlingar orsakas av förändringar i marknadsvariablerna, t.ex. räntor, inflation, förändringar på investeringsmarknaden eller i lagstiftningen. Fonden är förknippad med marknadsrisk både vad gäller investeringsobjekten och verksamhetsmiljön. Risken som beror på värdeförändringar i investeringsobjekten samt däri ingående påföljder bärs av Fondens andelsägare.

Operativ risk

Med operativ risk (verksamhetsrisk) avses risk för förlust som orsakas Fonden på grund av att det bolag som förvaltar Fonden har otillräckliga interna förfaranden, brister eller externa händelser i anslutning till personer eller system och i vilken det ingår en juridisk risk och avtalsrisk samt risk som beror på de handels-, clearing- eller värdebestämningsförfaranden som använts på Fondens vägnar. En operativ risk kan, om den realiseras, ha en betydande negativ inverkan på värdet och avkastningen på Fondens fondandel.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risk för att positionen för Fondens investeringar inte kan säljas, omvandlas till pengar eller stängas till låga kostnader inom en tillräckligt kort tid och att detta äventyrar Fondens förmåga att sköta inlösen av andelar då andelsägaren så kräver. Likviditetsrisk uppkommer delvis av Fondens öppna karaktär; investeringar i Fonden kan göras varje kvartal och inlösen varje halvår. Likviditetsrisken realiserar också då Fonden får eller mister stora mängder förvaltade tillgångar på en gång.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken som är förknippad med täckning av långvarigt finansieringsbehov, i vilket det ingår risk som avser finansieringskällorna. Finansieringsrisk uppstår också då investeringarnas och skuldernas maturitet skiljer sig från varandra, såsom t.ex. då Fonden finansieras med kortfristiga krediter fastän investeringarna är långfristiga.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken för förlust i Fonden, som beror på att transaktionen motpart kan försumma sina skyldigheter. De motpartsriskerna som identifierats i Fondens verksamhet hänför sig t.ex. till investeringar, uthyrning, försäkring, finansiering, KHK-utvärdering, bokföring, system osv. Olika motparter är således finansiärer, investerare, kreditgivare samt tjänsteleverantörer.

Samhällelig risk

Med samhällelig risk avses risk som orsakas av samhälleliga, statliga eller institutionella beslut, vilka ofta har kollektiva effekter och som förutom på Fondens affärsverksamhet även inverkar på verksamheten för andra inom samma bransch eller i samma affärsverksamhet. En sådan risk kunde realiseras t.ex. genom ändringar i planläggningen, politiska beslut eller det politiska klimatet, ändringar i regleringen (i Finland, EU eller annanstans) eller skatteändringar.

Risk för force majeure

Med risk för force majeure avses risker på grund av oförutsedda och övermäktiga händelser som inverkar på Fondens verksamhet. Sådana risker kunde vara t.ex. naturkatastrofer, uppror, krig, terrordåd och arbetskonflikter. Force majeure-risken kan, om den realiserar, inverka på Fondens värde och därigenom även på fondandelens värde.

Fondens verksamhet kan också vara förknippad med risker som man inte har kunnat identifiera. Sådana risker kan ha en betydande inverkan på Fondens värde och avkastning. Hela investeringsverksamheten är förknippad med risk för att de investerade medlen går förlorade. En noggrannare beskrivning av riskerna och hanteringen av dem finns i gällande fondprospekt.

Försäljning och marknadsföring – Ta kontakt!

Kapitalförvaltning	Simo Launonen	050 597 0025
	Timo Pietikäinen	050 354 4170
	Timo Sadinmäki	050 364 0266
	Maria Östergård Källd	050 599 8546
	Risto Gråsten (Kuopio)	040 521 3638
Helsingfors/ Nyland	Minna Kriikku	040 844 9259
	Juha-Pekka Kurttila	040 091 2821
	Teemu Vuontela	040 660 1755
	Tuomo Yli-Erkkilä	040 584 6990
	Ulla Tähtelä	040 193 5271
Lahtis	Sanna Neuvonen	040 565 3410
Jyväskylä	Tommi Enroos	040 520 4275
Uleåborg	Marko Tolvanen	040 848 2342
Tammerfors	Kari Sikkinen	050 422 1835
	Marja-Liisa Väänänen	040 182 3358
Åbo	Jens Blomqvist	040 752 7267
	Tom Vidqvist	040 082 6672
Vasa	Åsa Spoof	040 844 8885
	Maria Östergård Källd	050 599 8546

Kontaktuppgifter – fondadministration

Fennia Kapitalförvaltning Ab

Kyllikkiporten 2, 00240 Helsingfors

[e-post: info.varainhoito@fennia.fi](mailto:info.varainhoito@fennia.fi)

Tfn 010 503 7990 (kundtjänst)

Internet: www.fenniavarainhoito.fi/

Fondens stadgar, fondprospektet, faktabladet, översikterna samt fondens bokslut och verksamhetsberättelse publiceras på Fennia Kapitalförvaltning Ab:s webbplats i allmänt användbart filformat.

Fondens bokslut och verksamhetsberättelse fås på begäran och avgiftsfritt via Fennia Kapitalförvaltning Ab:s information.

Fastighetsplaceringar

Ville Yrjölä, direktör, tfn 040 350 3126

Fondens portföljförvaltning

Elina Puhakainen, fondförvaltare, tfn 050 331 9119

Niklas Sopanen, business controller, tfn 040 679 7064

fornamn.efternamn@fennia.fi

Försäljning och marknadsföring

Simo Launonen, direktör, tfn 050 597 0025

Timo Sadinmäki, kapitalförvaltare, tfn 050 364 0266

Timo Pietikäinen, kapitalförvaltare, tfn 050 354 4170

Maria Östergård Käld, kapitalförvaltare, tfn 050 599 8546

Risto Gråsten, kapitalförvaltare, tfn. 040 521 3638

Ansvarsbegränsning:

Kunden bör observera, att han eller hon själv bär risken för förändringar i investeringsobjektets värde. En historiskt god avkastning är inte en garanti för den framtida avkastningen. Investeringsvärdet kan stiga eller sjunka i framtiden. Investeringen är förknippad med risk för att kapitalet går förlorat. Eftersom investeringsrekommendationerna grundar sig på de uppgifter som kunden ger, är det viktigt att kunden ger de rätta uppgifterna om sin situation i samband med kartläggningen.

Fennia Kapitalförvaltning ansvarar för att bolagets kapitalförvaltning sköts omsorgsfullt och professionellt. Fennia Kapitalförvaltning är inte ansvarigt för utebliven avkastning eller värdestegring på medel som skötts enligt avtalet. Fennia Kapitalförvaltning kan inte heller garantera att de uppställda avkastningsmålen uppnås. På grund av olika marknadssituationer ligger det i investeringsverksamhetens och således också i kapitalförvaltningens natur att investeringsavkastning kan avvika t.o.m. betydande från de uppställda avkastningsmålen. På motsvarande sätt kan den ekonomiska risken som alltid är förknippad med investeringsverksamhet, om den realiserar, avvika t.o.m. betydande från den förväntade risknivån.